Tribunale di Asti
Liquidazione Giudiziale n. 19/2025 RG

Giudice Delegato: Dott. Marco Bottallo
Curatore: Avv. Alessandro Todeschini

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI E MOBILI TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 216 C.C.I.I. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili e mobili di seguito indicati e

premesso che

- il Tribunale di Asti con sentenza del 28 maggio - 9 giugno 2025 ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale n. 19/2025 r.g.;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili e le attrezzature/arredo ufficio acquisite all'attivo della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, si intende effettuare un'asta competitiva con modalità telematica incaricandone il soggetto specializzato sopra indicato;

AVVISA

che **il giorno 13/01/2027 alle ore 11:00** procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili, delle attrezzature ed arredo uffici e stabilimento, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

OGGETTO DELLA GARA

LOTTO UNICO

Descrizione
A) Complesso immobiliare sito in **Comune di Cocconato (AT),** costituito da una cellula ad indirizzo produttivo-commerciale posto circa 2 km ad est del concentrico, in margine alla StradaProvinciale n. 20 (Via Liprandi) ed alla Strada Bauchieri che su di essa si innesta perpendicolarmente. Lo stabilimento occupa un lotto di forma planimetrica irregolare individuato sulla mappa del Catasto Terreni al fg. 26 con la particella n. 55, cat. ente urbano, in unico corpo, della superficie di m^2 45.390, al cui interno sorge una serie di edifici suddivisi in porzioni destinate ad uffici, magazzini, punto vendita principale, locali tecnici ed accessori, nonché alcune unità abitative. La proprietà comprende inoltre l'area contrassegnata in mappa al fg. 26 con la particella n. 599, sita immediatamente a nord ed in prevalenza adibita a parcheggio.
Detto complesso immobiliare è individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Asti, con i dati che seguono:
al Catasto Fabbricati:
F. 26 part. 55 sub 17, Strada Bauchieri n. 1, piano T, Categoria A/3, classe 2°, consistenza vani 6,0, superficie catastale totale m^2 131, escluse aree scoperte m^2 131, rendita € 167,33;

F. 26 part. 55 sub 18, Strada Bauchieri n. 1, piano T-1, Categoria A/2, classe 1°, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale m^2 116, escluse aree scoperte m^2 116, rendita € 161,91;
F. 26 part. 55 sub 24, Strada Bauchieri n. 1, piano S1, Categoria C/1, classe 1°, consistenza m^2 164, superficie catastale totale m^2 207, rendita € 1.566,93;
F. 26 part. 55 sub 25, Strada Bauchieri n. 1, piano S3, Categoria A/2, classe 1°, consistenza vani 7,0, superficie catastale totale m^2 216, escluse aree scoperte m^2 209, rendita € 206,07;
F. 26 part. 55 sub 29 (in atto di provenienza già 19, 26 e 27), Strada Bauchieri n. 1, piano T, Categoria D/1, rendita € 118,53;
F. 26 part. 55 sub 30 (in atto di provenienza già 19, 26 e 27),, Strada Bauchieri n. 1, piano T, Categoria D/1, rendita € 89,85;
F. 26 part. 55 sub 31 (in atto di provenienza già 19, 26 e 27), Strada Bauchieri n. 1, piano T, Categoria D/1, rendita € 49,69;
F. 26 part. 55 sub 33 (in atto di provenienza già 19, 26 e 27), Strada Bauchieri n. 1 , piano S4-2, Categoria D/7, rendita € 90.059,63;
F. 26 part. 55 sub 34 (in atto di provenienza già 19, 26 e 27), Strada Bauchieri n. 1, piano S3, Categoria C/2, classe 1°, consistenza m^2 32, superficie catastale totale m^2 39, rendita € 33,05;
F. 26 part. 55 sub 35 (in atto di provenienza già 19, 26 e 27), Strada Bauchieri n. 1, piano S1-S4, Categoria D/8, rendita € 30.941,77;
F. 26 part. 55 sub 36 (in atto di provenienza già 28) Strada Bauchieri n. 1, p. S1-S4, bene comune non censibile.
al Catasto Terreni
F. 26 part. 55, ente urbano di m^2 45.390,00;
F. 25 part. 599 (in atto di provenienza già 581), prato, cl. 2, are 42,20, reddito dom, € 13,08, reddito agr. € 18,53.
Lo stabilimento risulta provvisto di tutte le dotazioni impiantistiche necessarie e funzionali alla specifica destinazione: impianto elettrico sottotraccia od in canalizzazioni esterne di tipo industriale per illuminazione e forza a seconda delle zone, impianto antincendio con vasca interrata e stazione di pompaggio in apposito edificio accessorio, allaccio del gas con cabina seminterrata, impianto di climatizzazione, impianto idro-sanitario, rete informatica, impianto citofonico, automazione accessi ed allacciamento ai pubblici servizi. Le caldaie che alimentano l'impianto di riscaldamento risultano funzionanti ed in esercizio, sebbene la prova fumi abbia fornito risultati eccedenti i limiti di legge. I macchinari dell'impianto di condizionamento risultano invece non funzionanti e ad essi ha sopperito la detentrice collegando all'impianto propri dispositivi mobili installati nel cortile antistante la zona centrale termica e nella parte esterna verso il negozio.
Sono da ricomprendersi, come impianti di movimentazione e stoccaggio integrati alla struttura dei relativi immobili, strutture ed impianti collocati nei magazzini descritti alla pagina 32 dell'elaborato peritale del geom. Michele Gregorio, qui espressamente richiamata
Il complesso presenta buone condizione d'uso e manutenzione generali, tuttavia, si deve segnalare una serie di criticità che hanno indotto la necessità di avviare un monitoraggio del terreno e delle strutture attraverso l'installazione di strumenti di misura (prismi, inclinometri e fessurimetri) in alcuni punti del comparto territoriale occupato dell'insediamento posto in vendita e dall'immobile a destinazione logistica oggi in capo a terzi. A tal proposito si rimanda integralmente a quanto evidenziato, alle pagine 13, 19 e 20, dell'elaborato peritale del geom. Michele Gregorio.

Il terreno individuato al fg. 25 con la particella n. 599 consiste in un'area di forma trapezoidale situata in posizione immediatamente frontistante l'ingresso principale allo stabilimento, sul lato opposto della Strada Provinciale n. 20, con la quale confina per l'intero fronte. La superficie catastale di m^2 4.220,00 è in prevalenza (m^2 2.700,00 circa) sistemata a parcheggio asfaltato pianeggiante direttamente connesso con la viabilità pubblica, mentre la rimanenza costituisce invece una fascia boschiva. **All'interno del**

fondo in esame sorge un piccolo edificio di forma quadrangolare contrassegnato con la particella n. 582, il quale risulta in capo a terzi, rimanendo pertanto escluso dalla presente vendita.

Coerenze
La proprietà immobiliare risulta alle coerenze, da nord in senso orario:
• per il complesso edilizio al foglio 26 n. 55: Strada Provinciale 20 (Via Liprandi), Strada Comunale di Pracosto, particelle di terzi foglio 26 nn. 582, 425, 53, 51, 52, 47, 574, Strada Bauchieri;
• per l'appezzamento fg. 25 n. 599: particelle di terzi foglio 25 nn. 598, 604, Strada Provinciale 20 (Via Liprandi), particella di terzi foglio 25 n. 577; al suo interno sorge un piccolo corpo di fabbrica in capo a terzi, individuato al foglio 25 con il mappale n. 582.

Situazione urbanistica e catastale
Il complesso aziendale è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:
1) L.E. n. 19 del 11/11/1969;
2) L.E. n. 20 del 21/12/1972;
3) L.E. n. 21 del 21/12/1972;
4) L.E. n. 4 del 20/02/1973;
5) L.E. n. 24 del 07/07/1973;
6) L.E. n. 22 del 18/03/1976;
7) L.E. n. 25 del 27/06/1981;
8) L.E. n. 20 del 16/07/1982;
9) Autorizzazione n. 6 del 21/03/1983;
10) Autorizzazione n. 8 del 29/02/1984;
11) C.E. n. 13 del 19/04/1984;
12) Autorizzazione n. 25 del 06/07/1984;
13) Autorizzazione n. 46 del 15/11/1985;
14) Autorizzazione n. 8 del 12/02/1986;
15) Autorizzazione n. 34 del 09/05/1988;
16) Autorizzazione n. 39 del 11/05/1988;
17) C.E.n. 28 del 02/07/1988;
18) Autorizzazione n. 62 del 07/10/1988;
19) Autorizzazione n. 14 del 03/04/1989;
20) C.E. n. 4 del 16/02/1990;
21) C.E. n. 15 del 10/05/1990;
22) Autorizzazione n. 15 del 05/03/1991;
23) C.E. n. 18 del 30/04/1993;
24) C.E. n. 52 del 17/11/1993;
25) C.E. n. 14 del 29/03/1994;
26) C.E. n. 18 del 27/04/1994;
27) C.E. n. 49 del 18/10/1994;
28) C.E. n. 5 del 15/02/1995;
29) C.E. n. 6 del 15/02/1995;
30) C.E. n. 14 del 27/03/1995;
31) C.E. n. 34 del 12/06/1995;
32) D.L. 400 20/09/1995 n. 4178 del 06/10/1995;
33) D.L. 400 20/09/1995 n. 4179 del 06/10/1995;
34) D.L. 400 20/09/1995 n. 4269 del 09/10/1996;
35) D.I.A. n. 4657 del 08/11/1996;
36) D.I.A. n. 395 del 29/01/1997;

37) D.I.A. n. 966 del 12/03/1997;
38) C.E. n. 17 del 13/06/1997;
39) C.E. n. 22 del 13/09/1997;
40) D.I.A. n. 4370 del 25/11/1997;
41) C.E. n. 26 del 08/05/1998;
42) C.E. n. 33 del 02/06/1998;
43) C.E. n. 44 del 30/07/1998;
44) C.E. n. 36 del 12/06/1998;
45) C.E. in sanatoria n. 524 del 27/10/1998;
46) D.I.A. n. 4523 del 21/11/2001;
47) P.C. n. 5 del 10/06/2006 (Provvedimento Autorizzativo Unico n.10 del 29/06/2006);
48) D.I.A. n. 4406 del 26/10/2006;
49) P.C. n. 14 del 03/11/2006 (Provvedimento Autorizzativo Unico n.18 del 04/12/2006);
50) P.C. in sanatoria n. 27 del 22/12/2007 (Provvedimento Autorizzativo Unico n. 17 del 22/09/2008;
51) S.C.I.A. di cui alla PEC del 22/07/2015;
52) CILA di cui alla PEC del 07/09/2017;
53) P.C. in sanatoria n. 6/2022 del 13/07/2022 - Provvedimento Autorizzativo Unico n. 36/2022 del 15/07/2022.
54) Segnalazione Certificata di Agibilità prot. n.0002533 in data 18/07/2022.

Sulla scorta delle informazioni risultanti dalla Dichiarazione di Conformità Urbanistica rilasciata il 26/07/2022, nonché dell'elencazione dei provvedimenti autorizzativi in essa contenuta, il complesso edilizio viene assunto conforme alle prescrizioni urbanistico-edilizie, non risultando irregolarità costruttive o trasformazioni tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

B) Attrezzature, arredi, componenti, mobilio ufficio, posti all'interno del complesso immobiliare descritto al punto A), individuabili come segue:
Ufficio Real Estate, al piano terreno, suddiviso in n. 7 uffici separati: n. 15 scrivanie e relative cassettiere; n. 22 sedie; n. 12 armadi da ufficio.
Sale riunioni al piano primo, "sala vetro" e "sala legno": n. 1 tavolo riunioni in vetro; n. 1 tavolo riunioni; n. 4 tavoli in vetro; n. 36 sedie da ufficio; n. 1 mobile ufficio e n. 1 mobile scaffale.
Ufficio Operation al piano terra: n. 7 scrivanie con relative cassettiere; n. 18 sedie; n. 2 pouf; n. 3 armadi da ufficio.
Ufficio Visual al piano terra: n. 17 sedie; n. 16 scrivanie; n. 4 armadi da ufficio.
Sala mensa al piano terra: 28 tavoli; n. 1 divanetto; n. 3 forni microonde; n. 67 sedie; n. 1 armadio 20 ante; n. 1 armadio.
Postazione reception: n. 1 bancone; n. 2 mobili da ufficio; n. 1 scrivania, n. 3 sedie; n. 2 poltrone; n. 2 divani.

Locale bar piano seminterrato: n. 1 bancone refrigerato; n. 1 retrobancone con lavastoviglie e lavabicchieri, cucina professionale composta da piastre elettriche; n. 2 forni, frigoriferi, frigittrice; n. 2 banconi, lavelli, cappa aspirazione, affettatrice, n. 2 forni microonde, n. 2 armadietti, scaffali magazzino.
Ufficio Marketing: n. 22 scrivanie con cassettiere; n. 22 sedie; n. 5 mobili scaffali.
Ufficio Campionario suddiviso in 6 uffici separati: n. 70 sedie; n. 44 scrivanie; n. 7 mobili ufficio.
Ufficio Fitting: n. 12 tavoli lavoro; n. 12 sedie; n. 2 mobili ufficio.
Ufficio Amministrativo e Direzionale, suddiviso in 24 uffici separati: n. 79 scrivanie; n. 115 sedie; n. 28 mobili ufficio.
Ufficio Contabilità: n. 23 sedie; n. 22 scrivanie con relative cassettiere; n. 7 mobili ufficio; n. 4 file di scaffalature magazzino.
Magazzino ex caveau: n. 117 armadi ufficio in metallo da archivio.
Saletta relax: n. 5 scrivanie; n. 14 sedie; n. 2 divanetti.
Magazzini all'estremità est del corpo principale, piani 2S e 1S: sistema di movimentazione e stoccaggio merce appesa esteso su due livelli, costituito da zone con rotaia motorizzata appesa a soffitto, rotaia appenderia a movimentazione manuale e relativi accessori.
Magazzini all'estremità est del corpo principale, piani T e 1: sistema di movimentazione e stoccaggio merce appesa esteso su due livelli, costituito da zone con rotaia motorizzata appesa a soffitto, rotaia appenderia a movimentazione manuale e relativi accessori.
Magazzino corpo secondario: sistema di movimentazione e stoccaggio merce appesa esteso su quattro piani, costituito da zone con rotaia motorizzata appesa a soffitto, rotaia appenderia a movimentazione manuale e relativi accessori; impianti tutti integrati alla struttura immobiliare oggetto della presente vendita.
Magazzino est: cumulo di complementi di arredo negozi in disuso da smaltire.

* *** *

Disponibilità del complesso immobiliare e dei beni mobili: in uso alla attuale occupante. Si precisa che, in forza di accordo intervenuto con la curatela, alla attuale occupante è stato concesso di mantenere la detenzione del complesso immobiliare sino alla data del 31 agosto 2027, a fronte del versamento di indennità mensile di occupazione. In ipotesi di aggiudicazione in data anteriore al 31 agosto 2027, detta indennità, pari ad € 14.166,66, oltre iva, dovrà essere corrisposta all'aggiudicatario, a far tempo dalla data di stipulazione dell'atto definitivo di vendita.
In ipotesi di difetto di rilascio entro la data del 31 agosto 2027, la liberazione dell'unità immobiliare farà carico all'aggiudicatario, ivi compresi spese ed oneri.

Per ogni migliore individuazione, descrizione si rimanda alla perizia di stima del geom Michele Gregorio. Si evidenzia che il valore di stima tiene ben conto del deprezzamento causato dalle varie criticità riscontrate ed evidenziate in perizia.

* *** *

Prezzo base lotto costituito dai beni di cui ai punti A) e B):

€ 5.223.000,00 (euro cinquemilioniduecentoventitremila/00)

Offerta minima: € 3.917.250,00 (euro tremilioninovecentodiciassettemila250/00), pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso)**.**
Rilancio minimo di gara: € 30.000,00
Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale:
Il prezzo base di € 5.223.000,00, ai fini del regime fiscale, è da suddividersi nei seguenti importi:

fabbricati abitativi (A/2 – A/3) mq. 463 – valori medi OMI Comune Cocconato € 563,00 mq	€ 260.000,00
fabbricati strumentali (C/1 – C/2 – D/1 – D/7 – D/8)	€ 4.893.800,00
Terreno	€ 42.200,00
Beni mobili – arredi – attrezzature di cui al punto B	€ 27.000,00

da sottoporsi ai seguenti trattamenti fiscali:
- fabbricati abitativi (A/2 – A/3) mq. 463: imposta di registro: 9 % (con il minimo di € 1.000) - Imposta ipotecaria: € 50 - Imposta catastale: € 50 - Imposta di bollo: esente - Tassa ipotecaria: esente - Voltura catastale: esente;
- fabbricati strumentali per natura e/o pertinenze (C/1 – C/2 – D/1 – D/7 – D/8), senza esercizio di opzione IVA: IVA esente; imposta di registro € 200, imposta ipotecaria 3 % (con il minimo di € 200) - imposta catastale 1 % (con il minimo di € 200) - imposta di bollo € 230 - tassa ipotecaria € 90;
- fabbricati strumentali per natura e/o pertinenze (C/1 – C/2 – D/1 – D/7 – D/8) se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA: IVA 22 % con reverse charge se l'aggiudicatario è soggetto passivo IVA - Imposta di registro: € 200 - Imposta ipotecaria: 3 % (con il minimo di € 200) - Imposta catastale: 1 % (con il minimo di € 200) - Imposta di bollo: € 230 - Tassa ipotecaria: € 90.
- Terreno (edificabile): Iva: 22% - Imposta di registro: € 200 - Imposta ipotecaria: € 200 - Imposta catastale: € 200 - Imposta di bollo: € 230 - Tassa ipotecaria: € 90.
- Terreno agricolo: imposta di registro 15% (1% se coltivatore diretto) – imposta ipotecaria euro 50 – imposta catastale euro 50.
- Beni mobili – arredi – attrezzature: Iva 22 %.

* *** *

ESONERO DA GARANZIE E RESPONSABILITÀ

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, "visti e piaciuti" e, rispetto alla componente immobiliare, deve intendersi vendita a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
L'aggiudicatario non potrà far valere eccezioni di qualsivoglia natura e/o titolo, nonché esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alle riduzioni del prezzo di cessione, esonerando così espressamente la Liquidazione Giudiziale e gli Organi della procedura da ogni responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze dell'oggetto della vendita.

Relativamente ai **macchinari, attrezzature, impianti e sistema di movimentazione e stoccaggio merce,** eventualmente non conformi alle normative sulla sicurezza, ovvero senza marchio CE, **è fatto obbligo all'aggiudicatario/acquirente di procedere a sua esclusiva cura, onere e rischio, alla messa a norma prima di farne uso e, nel caso in cui ciò non fosse possibile, al relativo smaltimento nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia**.

* *** *

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito https://pvp.giustizia.it mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

1. **CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le proprie offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Si fa presente che l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc ovvero tramite terzo soggetto, sempre munito di procura speciale notarile rilasciata dall'offerente persona fisica o persona giuridica.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

a. **Condizioni di ammissibilità formale.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve **contenere**:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale

rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta di pagamento dell'imposta di **bollo da euro 16,00** che può essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it - servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it(si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma sarà segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il **soggetto offerente è una società o persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale notarileo verbale del C.d.A.);
- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442;tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "RG N. 19/25 Tribunale di Asti, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.itsolo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 13/01/2027 al 20/01/2027, e terminerà alle ore 11:00.
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e degli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 30 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico "**RG N. 19/25 Tribunale di Asti saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta"**.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss .c.c.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec vendite@pec.astetelematiche.it le **informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007** attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al soggetto specializzato.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del complesso di beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che il Giudice Delegato con decreto motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordina con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

e. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà delle attività immobiliari oggetto della presente vendita avverrà mediante rogito agli atti del Notaio Giorgio Gili di Asti, con emissione di fattura per il prezzo di vendita.
Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.
L'onorario del Notaio ammonta ad € 1.300 + 5 per mille del prezzo di aggiudicazione, del prezzo di aggiudicazione delle attività immobiliari-oggetto della presente vendita.
La vendita dei beni mobili avverrà con emissione di fattura per il prezzo di vendita oltre IVA al 22 %.

d. Oneri accessori a carico dell'aggiudicatario:

- E' fatto obbligo all'aggiudicatario di conservare in idoneo locale la documentazione contabile, fiscale, amministrativa e del lavoro della Liquidazione Giudiziale n. 19/2025 RG Tribunale di Asti per un periodo di anni 5 o 10 dall'aggiudicazione, consentendo l'accesso alla curatela ed ai suoi incaricati per ogni ispezione che si rendesse necessaria per la gestione della procedura concorsuale.
- E' fatto obbligo all'aggiudicatario di riconoscere, anche mediante stipulazione di specifica servitù, l'utilizzo a titolo oneroso degli esistenti impianti di cabina elettrica e di stazione di pompaggio antincendio posti a valle del lotto posto in vendita, a favore del fondo e del fabbricato posto in Cocconato d'Asti via Liprandi 19, attualmente di proprietà di terzi;
- E' fatto obbligo all'aggiudicatario, in caso di rivendita e/o trasferimento del complesso immobiliare, di fare carico delle obbligazioni assunte quale aggiudicatario al nuovo titolare dei beni immobili.

- **Tutte le spese connesse al ritiro, all'asporto ed all'utilizzo dei beni oggetto di vendita sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, ivi compresi quelli di smontaggio, facchinaggio e trasporto.**
- **L'aggiudicatario dovrà farsi carico dell'asporto, della rimozione e dello smaltimento, ai sensi della normativa vigente, di quanto considerato "rottame/rifiuto" di qualsivoglia tipologia, "materiale di scarto" presente presso i beni immobili e nei beni mobili oggetto di vendita;**
  In nessun caso la Liquidazione Giudiziale effettuerà l'esborso di costi in relazione alle operazioni di smontaggio/trasporto/smaltimento dei beni mobili/immobili aggiudicati.
- **Relativamente ai macchinari, attrezzature, impianti e sistema di movimentazione e stoccaggio merce, eventualmente non conformi alle normative sulla sicurezza, ovvero senza marchio CE, è fatto obbligo all'aggiudicatario/acquirente di procedere a sua esclusiva cura, onere e rischio, alla messa a norma prima di farne uso e, nel caso in cui ciò non fosse possibile, al relativo smaltimento nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia.**

ESONERO DA GARANZIE E RESPONSABILITÀ

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, "visti e piaciuti" e, rispetto alla componente immobiliare, deve intendersi vendita a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
Conseguentemente l'aggiudicatario non potrà far valere eccezioni di qualsivoglia natura e/o titolo, nonché esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alle riduzioni del prezzo di cessione, esonerando così espressamente la Liquidazione Giudiziale e gli Organi della procedura da ogni responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze dell'oggetto della vendita.
Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale né offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.. Esso inoltre non comporta per la procedura di liquidazione giudiziale e per i suo organi alcun obbligo o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della comunicazione della definitività dell'aggiudicazione, né farà sorgere alcun diritto per gli aggiudicatari o per altri soggetti, ivi incluso il pagamento di intermediazioni o oneri di consulenza.
Il curatore, sentiti gli organi della procedura, si riserva il diritto, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere, concludere anticipatamente o modificare la presente procedura, senza concedere agli interlocutori alcun diritto a rimborsi o risarcimento ad eccezione della ripetizione di somme eventualmente versate o di garanzie prestate.

f. Trattamento dei dati personali

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni della legge sulla privacy di cui al D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche, con il solo fine della partecipazione alla procedura competitiva di cui al presente avviso di vendita, assicurando che essi non saranno né comunicati né diffusi a terzi che non abbiano un interesse diretto alla questione.

PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omesso il nominativo del soggetto ammesso alla presente procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.astetelematiche.it unitamente alla relazione peritale.

VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa richiesta degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00
- email: assistenza@astetelematiche.it
- email: vendite@astegiudiziarie.it

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Livorno, 30/10/2026

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.